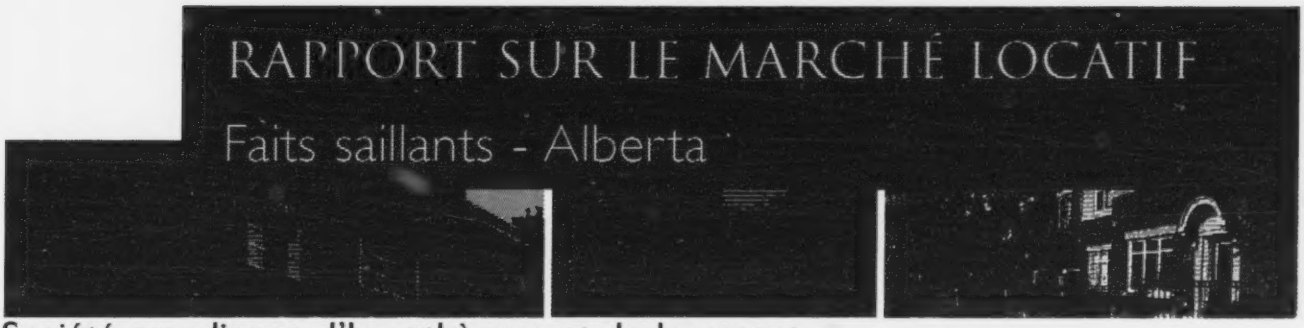
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta



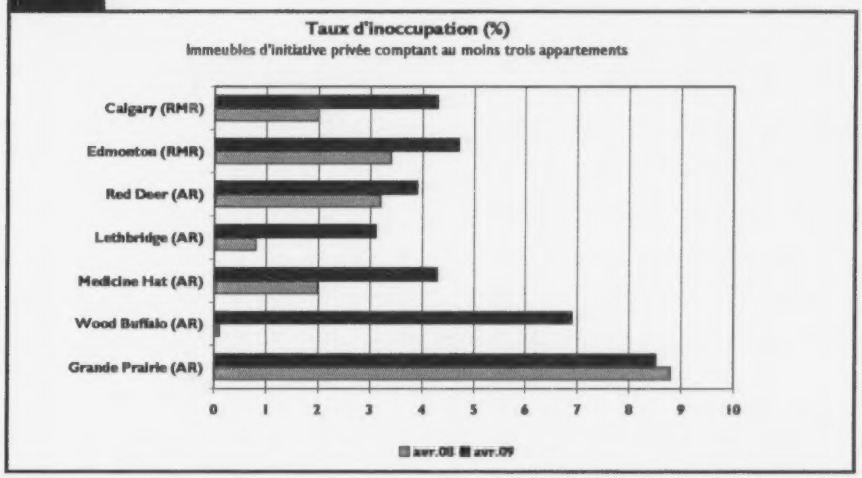
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

Faits saillants

- Dans les centres urbains de l'Alberta, le taux d'inoccupation moyen des appartements est monté de 2,9 %, en avril 2008, à 4,6 %, au même mois en 2009. Des hausses ont été observées dans tous les centres, à l'exception de Grande Prairie.
- En avril 2009, le taux d'inoccupation était compris entre 1,2 %, à Cold Lake, et 8,5 %, à Grande Prairie.
- À Calgary et Edmonton, les deux grands centres de la province, les taux d'inoccupation se sont établis respectivement à 4,3 et 4,7 %.
- Dans la province, le loyer mensuel moyen, tous types de logements confondus, s'est fixé à 962 $ en avril. Dans les centres urbains de l'Alberta, le loyer mensuel le plus élevé a été relevé à Wood Buffalo (2 088 $) et le plus bas, à Medicine Hat (654 $).

Figure 1



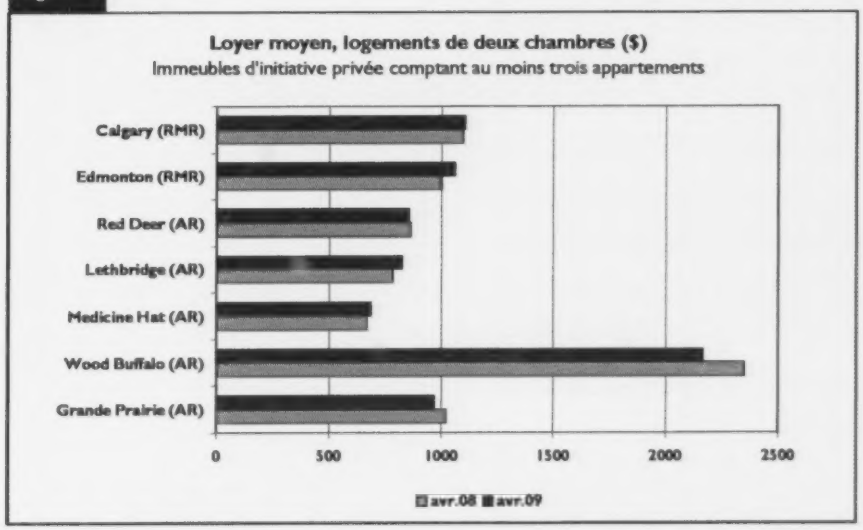
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée dans les centres albertains comptant au moins 10 000 habitants est passé de 2,9 %, en avril 2008, à 4,6 %, au mois correspondant de 2009.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le taux d'inoccupation moyen des appartements est monté de 2 %, en avril 2008, à 4,3 %, un an plus tard. Dans celle d'Edmonton, il est passé de 3,4 à 4,7 % durant la même période. Le recul de l'économie et le ralentissement sur le marché du travail ont contribué à la progression des taux d'inoccupation dans la province. En 2009, l'emploi dans la province diminuera d'une année sur l'autre pour la première fois en 17 ans. La croissance démographique découlant de la migration en souffrira, et ce, jusqu'à ce que la situation de l'emploi s'améliore dans la province. Par ailleurs, l'accession à

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

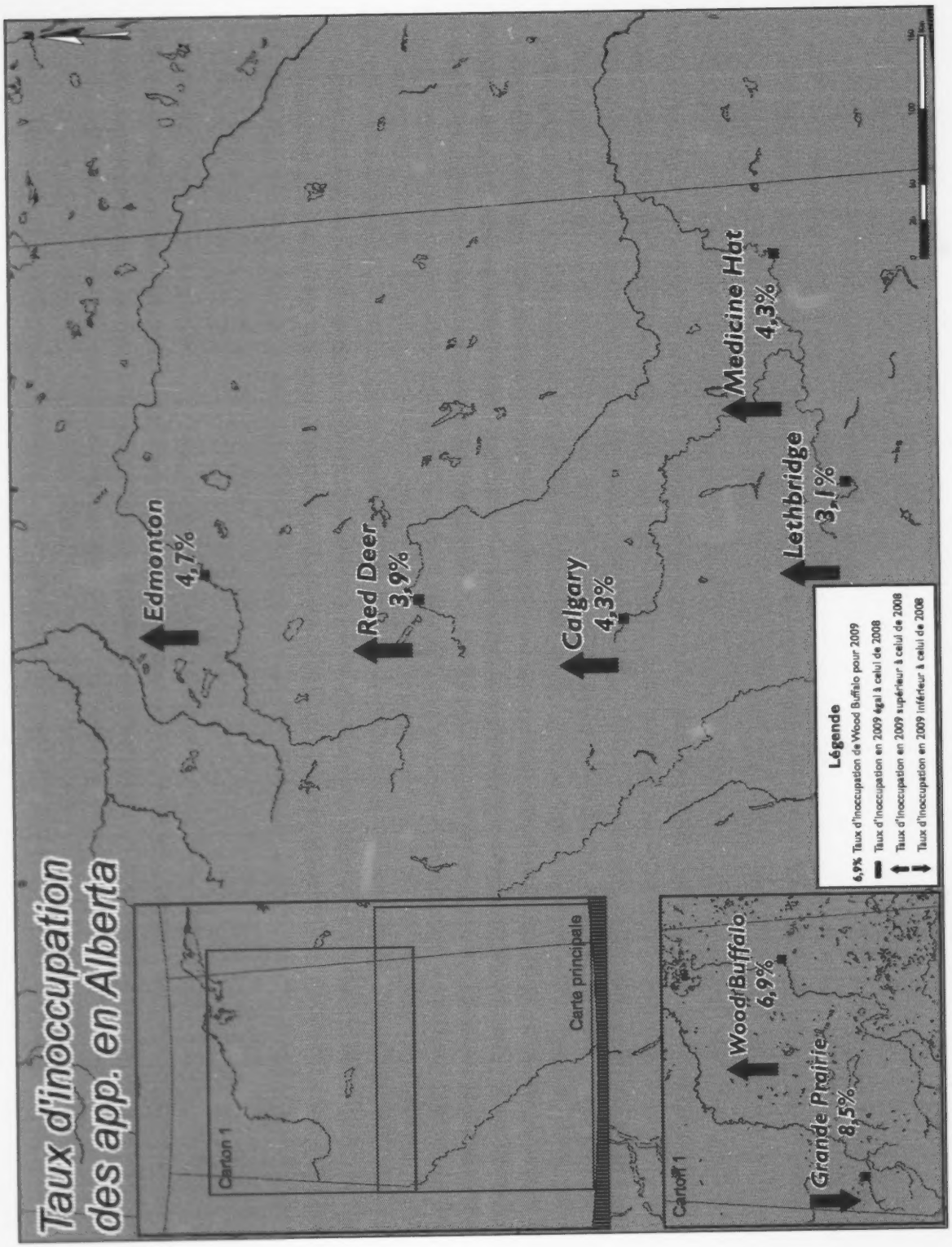


la propriété chez les locataires a libéré des logements. En effet, le nombre de migrants étant moindre, les propriétaires ont eu plus de difficulté à trouver preneur pour les logements vacants. Qui plus est, le taux d'inoccupation a progressé en raison de l'offre accrue sur le marché locatif secondaire.

Dans les deux grands centres de la province, le loyer moyen a continué de monter, mais à un rythme moindre que dans les années antérieures. Les logements du marché secondaire, et plus particulièrement les copropriétés achevées au cours des 12 à 18 derniers mois, livrent une concurrence de plus en plus vive aux logements expressément construits pour être donnés en location. Dans la RMR de Calgary, le loyer moyen des unités neuves et existantes de deux chambres était de 1 096 $, en avril 2008, comparativement à 1 106 $, en avril 2009. Dans la RMR d'Edmonton, le loyer moyen des unités de deux chambres s'établissait à 1 000 $, en avril 2008, contre 1 059 $, en avril 2009. Comme le marché locatif n'est pas homogène, les loyers exigés fluctuent en fonction de la demande. Ils augmentent ainsi dans le cas des appartements recherchés se louant à bon prix. Par ailleurs, les propriétaires réagissent à la hausse du taux d'inoccupation et offrent des mesures incitatives pour les logements qui mettent du temps à se louer.

Parmi les cinq grandes agglomérations de recensement (AR) de la province, Lethbridge est celle qui a affiché le taux d'inoccupation le plus bas (3,1 %) en avril 2009, même si celui-ci a progressé de 2,3 points de pourcentage en regard du niveau de 0,8 % relevé à pareil mois en 2008. Pendant ce temps, l'AR de Grande Prairie a conservé le premier rang en Alberta pour ce qui est de l'importance du taux d'inoccupation, même si celui-ci s'est légèrement replié d'une année sur l'autre. Le taux d'inoccupation était de 8,8 %, en avril 2008, contre 8,5 %, en avril 2009. Le fléchissement du cours du gaz naturel s'est soldé par une baisse des travaux de forage. Cette situation a entraîné une augmentation du taux de chômage au cours des derniers mois ainsi qu'une hausse du taux d'inoccupation. Cette hausse s'est traduite par une diminution des loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés à Grande Prairie était de 1 025 $, au quatrième mois de 2008, contre 969 $, douze mois plus tard.

Dans la province, la plus forte progression du taux d'inoccupation a été enregistrée à Wood Buffalo. De 0,1 % en avril 2008, le taux d'inoccupation des appartements y a atteint 6,9 % en avril 2009. Sous l'effet conjugué de la baisse du prix du pétrole, du resserrement du crédit et de la montée des frais, beaucoup de grands travaux d'immobilisation ont été reportés à plus tard ou carrément annulés. Le marché du travail de la région en a donc souffert. En outre, tout comme à Grande Prairie, l'offre sur le marché des logements existants atteint des niveaux records. Dans l'AR de Wood Buffalo, par suite de l'accroissement de la proportion de logements vacants, le loyer moyen des logements de deux chambres s'est établi à 2 165 $, en avril 2009, alors qu'il se situait à 2 350 $ en avril 2008.


Taux d'inoccupation des app. en Alberta
Edmonton 4,7%
Red Deer 3,9%
Calgary 4,3%
Medicine Hat 4,3%
Lethbridge 3,1%
Wood Buffalo 6,9%
Grande Prairie 8,5%
Légende
6,9% Taux d'inoccupation de Wood Buffalo pour 2009
Taux d'inoccupation en 2009 égal à celui de 2008
Taux d'inoccupation en 2009 supérieur à celui de 2008
Taux d'inoccupation en 2009 inférieur à celui de 2008
Carte principale
Carton 1
Carton 1

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09
Calgary (RMR)	2,6 c	2,4 c	1,8 b	4,6 b	2,2 b	4,2 b	**	**	2,0 a	4,3 b
Edmonton (RMR)	3,1 d	4,9 d	2,9 a	3,2 c	3,1 c	4,4 c	8,3 c	13,2 a	3,4 b	4,7 b
Brooks (AR)	0,0 a	0,0 a	4,0 c	13,1 a	3,8 c	5,0 b	0,0 c	7,9 c	3,6 c	6,9 a
Camrose (AR)	0,0 a	0,0 a	4,2 b	8,7 a	2,0 a	3,8 a	0,0 a	0,0 a	2,7 a	5,3 a
Canmore (AR)	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	4,8 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	2,5 a
Cold Lake (AR)	**	**	0,8 a	1,7 a	0,8 a	0,0 a	0,0 a	8,3 a	0,7 a	1,2 a
Grande Prairie (AR)	10,9 a	4,2 a	11,0 a	5,1 a	6,7 a	10,7 a	15,6 a	7,1 c	8,8 a	8,5 a
High River T	a.l.u.	**	3,1 a	0,0 a	0,8 a	7,1 b	0,0 a	**	1,5 a	4,0 b
Lacombe T	**	**	0,0 a	0,0 c	1,8 a	4,1 a	0,0 a	0,0 a	1,2 a	2,8 a
Lethbridge (AR)	0,0 b	1,4 a	1,8 b	3,6 b	0,4 a	3,1 a	0,0 a	2,4 c	0,8 a	3,1 a
Medicine Hat (AR)	0,0 c	9,1 a	1,6 a	3,1 a	2,1 a	4,9 a	3,5 b	2,6 a	2,0 a	4,3 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	0,0 a	6,3 a	0,0 a	3,2 a
Red Deer (AR)	5,3 b	3,1 b	3,0 a	3,2 b	3,2 b	4,6 b	2,9 c	1,6 c	3,2 a	3,9 a
Strathmore T	**	**	0,0 a	**	0,8 a	4,2 c	2,7 a	12,5 d	1,0 a	5,0 c
Sylvan Lake T	**	**	0,0 a	3,6 a	2,1 a	4,1 a	**	**	1,5 a	5,3 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	1,4 a	3,7 a	0,4 a	4,2 a	**	**	0,7 a	4,0 a
Wood Buffalo (AR)	0,0 a	4,8 a	0,2 a	5,3 a	0,1 a	7,7 a	0,0 a	8,2 a	0,1 a	6,9 a
Alberta, centres de 10 000+	**3,1 c**	**4,1 c**	**2,6 a**	**3,8 b**	**2,7 a**	**4,6 b**	**6,1 b**	**10,8 a**	**2,9 a**	**4,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09
Calgary (RMR)	658 c	732 b	919 a	941 a	1 096 a	1 106 a	1 031 b	1 111 b	992 a	1 006 a
Edmonton (RMR)	682 a	718 a	837 a	852 a	1 000 a	1 059 a	1 039 a	978 a	908 a	928 a
Brooks (AR)	515 a	536 a	661 a	665 a	774 a	772 a	783 a	702 a	754 a	742 a
Camrose (AR)	461 a	560 a	639 a	671 a	757 a	801 a	807 a	871 a	716 a	757 a
Canmore (AR)	**	**	786 a	799 a	920 a	941 a	1 058 a	1 071 b	885 a	901 a
Cold Lake (AR)	**	**	907 a	923 a	985 a	1 048 a	1 036 a	**	949 a	984 a
Grande Prairie (AR)	761 a	699 a	903 a	818 a	1 025 a	969 a	1 166 a	1 082 a	979 a	914 a
High River T	a.l.u.	a.l.e.	690 a	724 a	765 a	825 a	804 a	826 a	745 a	791 a
Lacombe T	**	**	603 a	642 a	708 a	739 a	723 a	744 a	679 a	713 a
Lethbridge (AR)	514 a	558 a	690 a	734 a	783 a	825 a	827 a	898 a	740 a	784 a
Medicine Hat (AR)	523 b	536 a	560 a	582 a	670 a	689 a	766 a	786 a	634 a	654 a
Okotoks (AR)	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	998 b	835 c	860 a
Red Deer (AR)	570 a	622 a	723 a	720 a	866 a	858 a	1 013 a	1 001 a	798 a	799 a
Strathmore T	**	**	751 a	**	847 a	879 a	970 a	889 a	850 a	867 a
Sylvan Lake T	**	**	600 a	619 a	797 b	722 a	**	**	757 b	705 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	615 a	645 a	738 a	756 a	**	**	698 a	720 a
Wood Buffalo (AR)	1 406 a	1 431 a	1 858 a	1 895 a	2 350 a	2 165 a	2 536 a	2 501 a	2 193 a	2 088 a
Alberta, centres de 10 000+	**673 a**	**718 a**	**873 a**	**886 a**	**1 049 a**	**1 069 a**	**1 072 a**	**1 031 a**	**953 a**	**962 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en avril 2009 selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Calgary (RMR)	54 c	2 202	778 b	16 983	661 b	15 869	**	1 698	1 596 b	36 752
Edmonton (RMR)	232 d	4 690	911 c	28 195	952 c	21 734	711 a	5 391	2 806 b	60 010
Brooks (AR)	0 a	7	18 a	138	23 b	467	4 c	52	46 a	664
Camrose (AR)	0 a	7	28 a	322	23 a	619	0 a	22	51 a	970
Canmore (AR)	**	**	0 a	26	2 a	42	0 a	9	2 a	79
Cold Lake (AR)	**	**	2 a	116	0 a	121	1 a	12	3 a	254
Grande Prairie (AR)	5 a	120	49 a	958	187 a	1 749	9 c	128	250 a	2 954
High River T	**	**	0 a	67	8 b	118	**	19	8 b	209
Lacombe T	**	**	0 c	64	7 a	175	0 a	12	7 a	254
Lethbridge (AR)	2 a	148	31 b	852	47 a	1 534	2 c	85	82 a	2 619
Medicine Hat (AR)	5 a	55	26 a	831	72 a	1 477	3 a	117	107 a	2 480
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	1 a	16	3 a	94
Red Deer (AR)	7 b	231	53 b	1 646	110 b	2 389	2 c	147	173 a	4 412
Strathmore T	**	**	**	**	5 c	128	4 d	35	10 c	195
Sylvan Lake T	**	**	1 a	28	3 a	73	**	**	6 a	114
Wetaskiwin (AR)	**	**	8 a	218	22 a	521	**	**	30 a	754
Wood Buffalo (AR)	2 a	42	50 a	941	131 a	1 708	16 a	195	199 a	2 886
Alberta, centres de 10 000+	**306 c**	**7 529**	**1 956 b**	**51 422**	**2 257 b**	**48 790**	**859 a**	**7 959**	**5 379 a**	**115 700**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09	avr.08	avr.09
Calgary (RMR)	4,1 c	2,9 c	3,9 b	6,4 b	4,4 c	6,2 a	**	**	4,0 b	6,2 a
Edmonton (RMR)	4,4 d	**	3,9 b	4,4 b	4,1 c	6,0 c	9,2 b	13,4 a	4,4 b	5,9 b
Brooks (AR)	0,0 a	0,0 a	8,2 b	13,1 a	4,9 b	6,5 b	**	7,9 c	5,4 b	7,9 a
Camrose (AR)	0,0 a	0,0 a	4,8 a	11,0 a	2,7 a	4,6 a	0,0 a	0,0 a	3,3 a	6,6 a
Canmore (AR)	**	**	0,0 a	3,8 a	2,3 a	9,5 a	0,0 a	0,0 a	1,3 a	6,3 a
Cold Lake (AR)	**	**	3,9 a	2,6 a	3,1 a	3,3 a	0,0 a	25,0 a	3,1 a	3,9 a
Grande Prairie (AR)	15,1 a	7,6 a	14,5 a	7,7 a	9,2 a	11,8 a	16,2 a	8,8 c	11,5 a	10,1 a
High River T	a.l.u.	**	7,8 a	1,6 a	1,7 a	8,0 b	0,0 a	**	3,4 a	5,0 b
Lacombe T	**	**	0,0 a	1,6 c	1,8 a	5,3 a	0,0 a	0,0 a	1,2 a	4,0 b
Lethbridge (AR)	0,7 a	2,8 a	4,8 b	6,1 b	4,5 b	4,8 a	2,4 a	3,6 c	4,4 a	5,1 a
Medicine Hat (AR)	0,0 c	11,0 a	4,1 a	4,8 a	4,6 a	6,0 a	6,2 b	3,4 a	4,4 a	5,6 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	0,0 a	6,3 a	0,0 a	3,2 a
Red Deer (AR)	5,7 b	5,6 b	4,3 a	6,2 a	5,0 a	7,0 a	3,9 d	5,4 c	4,7 a	6,5 a
Strathmore T	**	**	3,2 a	**	2,3 a	9,2 c	2,7 a	18,8 d	2,5 a	9,4 b
Sylvan Lake T	**	**	0,0 a	3,6 a	3,1 a	5,5 a	**	**	2,2 a	6,1 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	1,4 a	4,2 a	0,8 a	4,6 a	**	**	1,0 a	4,4 a
Wood Buffalo (AR)	0,0 a	4,8 a	0,3 a	5,8 a	0,1 a	9,4 a	0,0 a	8,7 a	0,2 a	8,1 a
Alberta, centres de 10 000+	**4,4 c**	**5,2 c**	**4,0 a**	**5,3 a**	**4,2 b**	**6,4 a**	**7,1 b**	**11,5 a**	**4,3 a**	**6,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.07 à avr.08	avr.08 à avr.09	avr.07 à avr.08	avr.08 à avr.09	avr.07 à avr.08	avr.08 à avr.09	avr.07 à avr.08	avr.08 à avr.09	avr.07 à avr.08	avr.08 à avr.09
Calgary (RMR)	**	++	6,1 c	**	6,0 c	**	**	++	6,3 c	++
Edmonton (RMR)	12,9 c	3,6 d	11,4 a	3,8 c	13,7 a	4,0 b	12,4 d	4,3 c	12,2 a	4,0 c
Brooks (AR)	**	**	5,3 b	++	6,3 a	++	**	++	6,6 a	**
Camrose (AR)	4,9 a	16,5 a	15,3 a	6,5 a	17,0 a	7,0 a	20,4 a	9,3 a	16,0 a	7,4 a
Canmore (AR)	**	**	11,5 a	-0,2 a	5,1 a	**	6,7 a	**	6,4 a	3,2 d
Cold Lake (AR)	**	**	18,6 a	5,4 a	14,9 a	7,3 b	13,0 a	**	17,0 a	6,9 b
Grande Prairie (AR)	-1,3 a	-6,4 a	++	**	**	++	++	++	**	++
High River T	a.l.u.	**	a.l.u.	6,6 b	a.l.u.	6,3 b	a.l.u.	**	a.l.u.	6,3 c
Lacombe T	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	5,2 c	a.l.u.	2,2 a	a.l.u.	5,1 c
Lethbridge (AR)	6,3 b	7,9 c	11,9 a	5,3 b	11,6 a	4,6 b	3,7 a	8,3 b	11,2 a	5,2 b
Medicine Hat (AR)	8,0 b	++	6,5 a	3,3 a	6,4 a	3,3 a	8,6 a	3,2 a	6,3 a	3,6 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	**	9,8 a	**	2,0 a
Red Deer (AR)	6,7 b	++	5,6 b	++	5,2 b	++	7,1 b	++	5,2 a	++
Strathmore T	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	3,6 d	a.l.u.	**	a.l.u.	**
Sylvan Lake T	a.l.u.	**	a.l.u.	6,6 a	a.l.u.	6,3 b	a.l.u.	**	a.l.u.	5,8 b
Wetaskiwin (AR)	**	**	14,1 a	4,6 c	14,6 a	2,9 c	**	**	14,3 a	3,7 d
Wood Buffalo (AR)	23,9 a	3,6 a	27,6 a	4,4 a	30,7 a	-0,7 a	25,5 a	-0,2 a	29,4 a	0,9 a
Alberta, centres de 10 000+	**12,4 c**	**3,0 c**	**9,4 a**	**2,7 b**	**10,6 a**	**2,9 b**	**12,1 c**	**3,4 c**	**9,9 a**	**2,7 b**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au printemps de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il existe en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes d'avril 2008 et d'avril 2009. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

2009-05-15

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64485_2009_B01